

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf et le 17 décembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, dans la salle des Mariages de UCEL, en session ordinaire, sous la présidence de M Louis BUFFET, Président de la communauté de communes du Bassin d'Aubenas

La séance est ouverte à 20H05 en présence de :

**PRESENTS :** Messieurs A. CHIRAUSSSEL (proc de G. DOZ), M. BOUSCHON (proc de ALLAMEL), S. CIVIER (proc de F. NOGIER), P. GAILLARD (proc de C. FAURE), G. JALADE (proc de A. BASTIDE), A. LOYET (proc de J. DURIEU), B. PERRUSSET (proc de P. ROUX), P. MAISONNEUVE, R. THIOILLIERE, L. BUFFET (proc de JC. COURT), JY. PONTIER, G. SAUCLES, R. MOULIN, J. DAURY (proc de JP LARDY), D. BERAL, J. SOUBEYRAND, B. MEISS (proc de A. LACOSTE), R. ROURESSOL, J. LEBELLEGO P. ABEILLON, D. RECCHIA, J. SEBASTIEN, S. REYNIER, P. LAVIALLE, M. CEYSSON, J-C FLORY, R. LACROTTE et M. TOURVIEILHE (proc de C. GARCIA).

Mesdames MC SAUSSAC, MN. DURAND (proc de F. DUMAS), C. SUCHET, C. PASTRE, MF. MARTIN, D. FORBIN, N. BARACAND et F. VOLLE.

Nombre de conseillers

En exercice : 55

Présents : 36

Procurations : 12

Votants : 48

Absents : 7

Date de convocation : 11/12/2019

Secrétaire de séance : Monsieur S. CIVIER

Absents : Messieurs B. DE FOMMERYVAULT, F. JOUFFRE, G. FANGIER, M. CHAZE, J. SARTRE, P. MANENT et Madame M. DUBOIS

En présence des suppléants non votants : P. DUPONT.

**Objet :** Cession par location-vente d'un terrain bâti sis 18 avenue Pierre et Marie Curie à Aubenas au Laboratoire Chauvin

Le Président rappelle que, depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, la communauté de communes du Bassin d'Aubenas est désormais exclusivement compétente sur son périmètre géographique en matière d'actions de développement économique et que la stratégie de développement économique de la CCBA a été présentée en conseil communautaire du 13 décembre 2018.

Cette stratégie a mis en évidence que 5 entreprises industrielles (Bausch + Lomb, Schneider Electrique, Sabaton, OI et CEFEM) représentent 53% de l'emploi privé sur le territoire de la CCBA et a démontré la nécessité d'une action ciblée de la CCBA pour permettre le maintien et le développement de ces entreprises.

Il apparait donc essentiel de soutenir financièrement ces entreprises dans un objectif d'intérêt général de maintien et de développement de leur activité sur le territoire communautaire. Cela peut passer notamment par la rétrocession de fonciers disponibles en continuité ou à proximité de leurs sites de production dans le cadre du dispositif d'aides à l'immobilier d'entreprise prévu par l'article L.1511-3 du Code des Collectivités territoriales.

Ces dernières années, le Laboratoire Chauvin, filiale du groupe Bausch + Lomb, installé sur la ZAE de RIPOTIER et spécialisé dans la production pharmaceutique, a développé et transformé son activité pour améliorer la qualité de ses produits, augmenter sa capacité de production et de distribution pour rester compétitif au niveau mondial et assurer la pérennité du site d'Aubenas. Durant ces 20 dernières années, les effectifs présents sur le site d'Aubenas, sont passés de 160 à 245 salariés dont 210 permanents et 35 temporaires.

Après 3 ans de recherche et développement, l'entreprise a lancé en septembre 2018 un premier collyre multidoses sans conservateur avec un système de filtration innovant en

direction du grand public. Le groupe est le 1er en France et en Europe à obtenir l'approbation des autorités de santé pour ce dispositif innovant.

Le groupe Bausch Health dont dépend Bausch + Lomb et Laboratoire Chauvin a décidé d'investir 33 millions d'euros sur le site d'Aubenas pour développer une ligne de production de son nouveau collyre multidoses sans conservateur innovant et augmenter la capacité de production sur le process unidose. Cet investissement a déjà généré la création de 10 emplois permanents en septembre 2019 et à terme 5 à 12 emplois permanents supplémentaires sur toute la chaîne logistique de l'usine sont prévus.

Pour concrétiser ce projet, le laboratoire Chauvin a besoin d'une part de réaliser une extension de sa chaîne de production et d'autre part de renforcer sur site sa capacité de stockage ce qui nécessite de revoir la circulation interne de production et de logistique.

Pour réaliser les extensions de bâtiments nécessaires, tout en respectant les contraintes réglementaires liées à la production de produits pharmaceutiques et aux flux, le projet nécessite l'acquisition du tènement mitoyen, récemment acquis par la CCBA sis 18 avenue Pierre et Marie Curie, cadastré section D n° 2194.

Pour rétrocéder cette parcelle dans les conditions répondant tant aux contraintes de l'entreprise qu'à celles de la CCBA, il est proposé la conclusion d'un contrat de location-vente, sur 5 ans assortie d'une obligation d'acquisition à l'échéance et du paiement de loyers annuels calculés sur la base du coût d'acquisition supporté par la CCBA augmenté des différents frais afférents (frais d'acte d'acquisition, accompagnement juridique ...) diminués le cas échéant du FCTVA, soit 400 000 € dont 383 000€ en principal et 17 000€ en frais connexes.

Afin de permettre à l'entreprise de réaliser ses investissements sans délai ni contraintes, il est proposé une jouissance anticipée du tènement au 1er janvier 2020, l'acquéreur disposant ainsi de toutes les prérogatives du propriétaire durant les 5 années du contrat de location-vente.

Au terme des 5 années du contrat de location-vente, un acte constatant la cession effective du bien au prix de 1 € symbolique sans versement constatera effectivement le transfert de propriété.

Le laboratoire Chauvin (appartenant au groupe Bausch+Lomb, Bausch Health) a également sollicité une aide à l'immobilier d'entreprise (AIE) d'un montant total de 200 000 € qui pourrait être partagée à parts égales entre la CCBA et le Conseil départemental de l'Ardèche.

La CCBA a en conséquence sollicité l'intervention du Département dans le cadre de la convention de délégation d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise du 15 mai 2019 laquelle permet si le projet est retenu par le Département d'intervenir à part égale avec la CCBA. L'entreprise a déposé son dossier de demande d'aide le 22 novembre 2019.

Si l'aide à l'immobilier d'entreprise est allouée, elle prendra la forme d'un rabais sur le montant de la redevance correspondant à l'avance sur le prix de cession du bien. L'AIE consentie par le Département de l'Ardèche sera alors versée à la CCBA sur présentation des justificatifs du rabais consenti par la communauté de communes.

Considérant le projet d'investissement du laboratoire Bausch + Lomb - Chauvin d'un montant de 33 millions d'euros sur le site d'Aubenas pour développer une ligne de production de son nouveau collyre multidoses sans conservateur innovant et augmenter la capacité de production sur le process unidose, qui d'une part conforte l'implantation à Aubenas de cette entreprise de 245 salariés et permet la création de 15 à 22 emplois dans les 5 ans à venir

Vu le Règlement N°1407/2013 de la Commission européenne du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis ;

Vu la Circulaire relative à l'application du règlement n° 1407/2013 de la Commission européenne du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis ;

Vu les statuts de la communauté de communes du Bassin d'Aubenas lui donnant notamment compétence pour mener des actions de développement économique ;

Vu la demande de subvention déposée par le laboratoire Chauvin en date du 22 novembre 2019;

Vu la convention de délégation de la compétence d'octroi de l'aide à l'immobilier d'entreprise conclue entre la CCBA et de Département l'Ardèche du 15 mai 2019 ;

Accusé de réception en préfecture  
007-200073245-20191217-DEL17122019-08-  
DE  
Date de télétransmission : 19/12/2019  
Date de réception préfecture : 19/12/2019

Vu l'avis favorable rendu par le comité de pilotage en charge de l'examen du dossier de demande de subvention n° AIE2019-03 réuni le 03 décembre 2019 ;

Vu la délibération 17122019-07 du 17 décembre 2019 par laquelle le conseil communautaire a décidé d'accorder une aide à l'immobilier d'entreprise d'un montant de 100 000 € versée sous forme de rabais sur le prix de vente considérant l'indéniable intérêt pour le territoire de l'investissement programmé par le laboratoire Chauvin.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1511-3 autorisant les collectivités territoriales à conclure des contrats de location-vente pour une durée maximale de 5 ans ;

Vu l'avis du service des domaines en date du 24 janvier 2019,

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité décide**

- D'autoriser la conclusion d'un contrat de location-vente avec le laboratoire Chauvin de la parcelle cadastrée section D n° 2194, sise 18 avenue Pierre et Marie Curie à Aubenas représentant une superficie de 4 950 m<sup>2</sup> avec un bâtiment de 1050 m<sup>2</sup> au prix de 400 000 €, frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;
- De préciser que le contrat de location-vente avec obligation d'acquisition à l'échéance s'étendra sur une période de 5 années ;
- De préciser que le paiement du prix fera l'objet du versement d'un loyer annuel à la CCBA duquel sera déduit une aide à l'immobilier d'entreprise sous forme de rabais sur le prix de vente d'un montant de 100 000 € consenti par la CCBA s'étalant sur une durée de 3 ans à raison de 40 000 € pour chacune des deux années et de 20 000 € la 3<sup>ème</sup> année.
- De préciser que si l'aide de 100 000€ sollicitée auprès du Conseil Départemental de l'Ardèche et en cours d'instruction était accordée, celle-ci ferait également l'objet d'un rabais sur prix de vente dans les mêmes conditions de durée et de montant que l'aide accordée par la CCBA ;
- De préciser que le bien fera l'objet d'une jouissance anticipée au 1er janvier 2020 pour permettre la réalisation des investissements programmés par l'entreprise bénéficiaire ;
- De préciser que le cocontractant s'est engagé à prendre en charge les taxes foncières (dont la TEOM) pendant toute la durée du contrat de location-vente ;
- D'autoriser le Président à la signature du contrat de location-vente et de tous documents afférents ;
- D'autoriser le Président à la signature de l'acte de vente définitif à intervenir à l'issue du contrat de location-vente au prix de l'euro symbolique sans versement et à toutes formalités utiles à l'application des présentes.

Pour extrait certifié conforme

Fait à UCEL, le 18 décembre 2019

Le Président, Louis BUFFET

